

DIARIO DE SESIONES

Página 2620

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

COMISIÓN DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

(Comienza la sesión a las doce horas y tres minutos)

Único. Comparecencia de D. Román San Emeterio Pedraja, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y D. José Manuel González Rubio, presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cantabria, para informar del proyecto de ley de Vivienda de Cantabria. [11L/1000-0010]

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Bueno, pues buenos días y bienvenidos especialmente a los que aquí comparecen hoy, el decano del Colegio de Arquitectos y el decano del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores. Y bienvenidos, como digo, a esta sesión, de diez de diciembre de la Comisión de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Ruego al señor secretario que dé lectura del punto uno del punto único del orden del día.

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias, presidente.

Comparecencia de Don Román San Emeterio Pedraja, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y Don José Manuel González Rubio, presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cantabria, para informar el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, señor secretario.

El debate, por resolución de la presidencia de 6 de mayo de 2021 se desarrollará de la siguiente manera: en primer término, intervención de los comparecientes, y Don Román San Emeterio y José Manuel González por tiempo de 15 minutos cada uno. Posteriormente es el turno de intervención de los portavoces de los grupos parlamentarios por un tiempo de 10 minutos. Después de este turno, los comparecientes tendrán otro turno, un turno de réplica de otros 15 minutos cada uno y, para terminar, pues habrá una intervención de los portavoces de los grupos parlamentarios en un turno de dúplica de 5 minutos por cada grupo.

Por tanto, sin más Don Román San Emeterio Pedraja, decano del Colegio de Arquitectos tiene la palabra.

EL SR. SAN EMETERIO PEDRAJA: Voy a ir bastante al grano porque tenemos seguramente poco tiempo por delante en global y vamos a entrar en cosas quizás un poco más técnicas del documento, sin entrar a debatir cosas que ahí quizás nosotros no nos competen como son las propias políticas o ideologías que puede haber en un texto como esta, como este.

Y vamos a ir a una parte que tiene que ver con la primera, bueno, con el articulado del inicio que tiene que ver con la periodicidad de los planes que se establecen, de vivienda. A nuestro juicio lo que estamos haciendo ahora mismo es hacer unos planes quinquenales de vivienda que coinciden con los planes, con la duración de los planes estatales, es decir, otros cinco años. Los procesos constructivos son largos, es decir, que algo que a lo mejor cinco años puede parecer un plazo largo para un plan o para en realidad para la construcción es un tiempo muy, muy breve. Entonces entendemos que podría, sugerimos que se revise esta duración del plan estratégico, porque el plan estratégico al final el plan, el plan de vivienda que salga el plan, el plan marco que se establezca, no deja de ser una herramienta, una herramienta para desarrollar un plan estratégico. Entonces, si el plan estratégico dura lo mismo que el plan de vivienda, yo lo veo un poco corto. Entonces invitamos a evaluar o reevaluar esa duración y el plan estratégico entendemos que tiene que ser a más tiempo, es decir, que tiene que aprobarse para una vigencia superior. Luego la propia ley establece mecanismos de revisión de ese plazo posible, pero de partida nos parece poco operativo que dure exactamente igual que un plan de vivienda porque al final es que no va a dar tiempo casi a elaborarlo para llevarlo. Entonces sugerimos una generosidad en esos plazos, no sé dos, por ejemplo, que fueran dos planes de vivienda, un plan, un plan estratégico que dura diez años. En construcción diez años no es gran cosa para, para lo que es el fomento de la construcción, el desarrollo de viviendas.

Entonces esa es la primera de las sugerencias. Esto estaba, está en los artículos 11, que es el que habla de la periodicidad quinquenal, y luego la duración de los planes de vivienda, que el artículo 17 de la ley. Entonces estas son dos, una de las primeras cuestiones.

Luego teníamos algo que aportar- yo no sé si voy a agotar los 15 minutos espero que nos quede más para después- sobre la calidad. En los artículos, los principios de calidad aplicables a todas las viviendas, en principio en la ley, situabas una comunidad, que es el artículo 35.1 pero en el fondo se exige a la construcción y rehabilitación, que es el 35.3 y es verdad que se establece un posible posterior desarrollo reglamentario, pero se habla de la calidad estableciendo el marco general que existe de la LOE, o sea, de todas las normativas marco, y luego se habla de una claridad que puede establecer la propia comunidad autónoma. Esa calidad no está reflejada ahora mismo en ese reglamento, no sabemos si está y si estará.



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2621

Tampoco tenemos muy claro qué magnitud puede tener habiendo un marco legislativo tan completo en cuanto a la calidad, tanto constructiva como arquitectónica, con leyes al respecto y, sobre todo, que luego se piden declaraciones responsables a los técnicos sobre el cumplimiento de estos requisitos de calidad. En realidad un proyecto que cumple con la Ley de Ordenación de la Edificación y como el código técnico es una, no hay otra declaración responsable que ese documento que tiene ya sus procesos de elaboración, de visado, de tramitación, de seguro, es decir, que nos parece redundante salvo que haya algo muy específico que cumplir que Cantabria establezca fuera de la normativa estatal como para exigir que esta declaración responsable del cumplimiento de la calidad sea algo más que otro papel más que hay que aportar en este en este caso. Entonces invitamos a revisar eso, salvo que haya algo que se nos haya escapado y haya una intencionalidad clara en el reglamento no establecido todavía en cuanto a esa calidad. Si no nos parece que es algo redundante y que devalúa también la calidad del trabajo que hacemos los técnicos en general, porque en el fondo no hacemos más que declaración responsable en cada proyecto con nuestra firma, nuestros visados, nuestros seguros... Entonces si este documento no va a servir para gran cosa, pues entiendo que no debería estar, y sobre todo lo que queda muy ambiguo. Y luego la parte temporal se dice que cumpliera siempre en la normativa. La normativa puede cambiar en cualquier momento, entonces esa declaración responsable, ese matiz de cumplirá siempre, pues tendrá que ser matizado con la fecha de emisión si ese certificado finalmente sigue siendo un requisito exigible en el texto. Eso sobre la calidad de en concreto.

Luego hay una parte que nos ha parecido que por un lado es muy interesante, pero que entendemos que, que no sabemos si hay contradicción o falta de claridad, que puede ser cualquiera de las dos cosas que tiene que ver con la disposición final segunda que introduce la modificación de la ley del suelo para limitar que el planeamiento pueda establecer requisitos de habitabilidad distintos o más exigentes que los contemplados en la normativa autonómica. En principio puede ser interesante que algo así fuera, porque tendríamos una referencia única, pero al final hay algo que nos parece confuso porque hay una referencia a proyectos de rehabilitación vinculados, lo que aquí parece decir es que esta ley de vivienda deroga las normativas de habitabilidad particulares de cada municipio, pero en el fondo al final aparece algo que nos dice que no, o que nos deja o puede dejar ver que no porque se vincula una posibilidad de que existan condiciones de habitabilidad diferentes, municipales se entiende con este articulado, si las viviendas, hay un marco y además se da un marco de viviendas destinadas al alquiler durante 10, más de 10 años, esas quedarían exentas de una aplicación más exigente de la norma, ¿pero todo el resto? No entendemos muy bien qué quiere decir. O bien derogar la habitabilidad y unificas todos los criterios o bien esa frase final nos crea una confusión que no sabemos entender esta parte de la derogación. O sobre una parte ahí o falta una aclaración compleja o, con perdón, completa al respecto. No sé si lo había, si, no creo que haya ninguna otra cosa.

Y luego hay que ver también aquí que las, que las, por ejemplo, la vivienda pública se refiere hay una referencia a esas veces que son estatales también en cuanto a exigencias de habitabilidad, o las ha habido hasta la fecha. Quizá dejen de existir, pero también entonces quizás podría tenerse en cuenta esas excepciones, porque si no, va a ser un poco, también confuso o podría serlo.

Luego es cierto que, aunque el objetivo de esta ley es una ley de vivienda que no entra en cuestiones puramente de simplificación, si es verdad que se modifica la Ley del Suelo en algún momento, como el artículo 64.2, entonces entendemos que quizás se podrían abordar algunas otras dinámicas para mejorar lo que es la simplificación que tiene que ver directamente también con la vivienda. Seguimos teniendo grandes problemas los profesionales de los proyectos en los que son cuestiones de tramitación, las esperas son largas. Eso al final redonda en que los plazos que decimos son cada vez más largos ¿no? Y a nosotros nos parece que hay un documento que es clave en todos los procesos constructivos de vivienda, que son los proyectos básicos que en otras comunidades autónomas quedan definidos y que dan, son documentos muy exigentes, quizás más de lo que lo fueron en su momento, que en el fondo los proyectos básicos fueron la primera medida de simplificación de hace muchísimos años para intentar mejorar todo esto, pero es el documento esencial el que abre, no solamente las licencias, sino que con ellas abre también los préstamos, las compras, todas las condiciones que inician un proceso constructivo de viviendas o de otros o de otros elementos. Entonces, entendíamos que, por ejemplo, como en la Comunidad de Asturias, existe ya y en otros lugares está estudiándose, que los proyectos básicos como el documento clave de todo el proceso constructivo llevaran a un visado colegial, que ahora mismo están exentos. Los procesos de ejecución sí tienen que llevar un visado colegial, que ahora mismo se hace por declaración responsable, y en ese momento es cuando un colegio profesional a nuestro colegio le llegaría el proyecto de construcción, el proyecto básico, que sería una parte de ese documento y de archivo, pero en el fondo del documento esencial no lo está.

Y también queríamos recordar que, si los ayuntamientos tienen problemas para agilizar esto, y tenemos muchos ayuntamientos que los tienen, en el año 76 existía un visado urbanístico que agilizaba muchísimo la tramitación de viviendas, es decir, había un visado de los proyectos básicos que llevaba, que llevaba ya un control urbanístico, ese control urbanístico en 2001 fue derogado, entonces el visado urbanístico desapareció de los de los colegios profesionales. Pero es una herramienta, yo creo que podría servir para agilizar el ejemplo, los ejemplos que conocemos en la comunidad vecina, en Asturias se puede, podéis consultar cómo ha ido, creo que son bastante buenos. Es verdad que puede definir el proyecto básico, tienes la capacidad para definirlo o pulirlo para que sea quizás más preciso que lo que era hace 30 años, porque yo creo que es un documento clave en el desarrollo de todos los procesos que tenemos ahora mismo y, si viene ya un poco resuelto y masticado y visado por un colegio profesional y además un control urbanístico escueto, la revisión urbanística básica creo que puede facilitar muchísimo, muchísimo la labor a los ayuntamientos en la tramitación.



DIARIO DE SESIONES

Página 2622

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

También me gustaría abordar algo que tiene que ver, que es una es una, es como una oportunidad que los que les planteo y eso tiene que ver con el informe de evaluación de los edificios, que parece que no tienen nada que ver con esto, porque es una, Cantabria tiene su reglamento de IEE. Ese reglamento derivado de una ley estatal que fue derogada por el Constitucional. Es decir, nosotros tenemos un reglamento en Cantabria que ahora mismo no tiene un amparo legislativo vigente, es decir, porque el Constitucional estableció que las cuestiones de vivienda no eran estatales y esto lo deberían regular las comunidades autónomas. Quizás la Ley de Vivienda podría aprovechar, esto no es esencial ni mucho menos porque se está funcionando así, pero cumplir, cubrir una laguna que existe, porque Cantabria debería haber aprobado alguna, alguna, alguna legislación que amparara su reglamento, el cual derivara o al cual se pudiera amarrar su reglamento de IEE entonces. Esto es una cuestión más técnica de formalidad que no creo que sea muy compleja, pero que sí daría un amparo legislativo algo que ahora mismo no lo tienen, porque en la ley de referencia fue derogada por el Constitucional.

Esas son las principales cuestiones que yo quería traer esta mañana para hacer bastante práctico sobre ellas. Creo que son puntos importantes todos ellos y quedo a vuestra disposición para para lo que consideréis tratar sobre los mismos.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas, muchísimas gracias, Sr. San Emeterio.

Y a continuación, a continuación, llamamos a esta mesa, al siguiente compareciente, a don José Manuel González Rubio, presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, que tiene la palabra cuando quiera por un tiempo de 15 minutos.

EL SR. GONZÁLEZ RUBIO: Buenos días. Este colegio profesional agradece la invitación cursada por la Comisión de Fomento sobre esta ley de vivienda de Cantabria.

Como corporación de derecho público el análisis realizado se limita, se limita a aspectos relacionados con la materia técnica y profesional desde la experiencia de nuestro colectivo y con la voluntad de contribuir a una regulación eficaz y técnicamente sólida. A tal efecto y analizada la norma, hemos planteado dos posibles observaciones. La primera observación es la necesidad de, lo que entendemos una necesidad de aclaración de la referencia al control de calidad en el artículo 36 de la ley. La exposición de motivos de la norma, introduce alusiones a un refuerzo del principio de responsabilidad técnica de los agentes intervenientes en el proceso edificadorio, mediante la introducción de la declaración responsable en el ámbito de la calidad. Dicha declaración viene reflejada en el artículo 36 de la ley en los siguientes términos, que, bueno, tenéis en la documentación que se os ha facilitado. Esta reproducirla y, por no extenderme, no voy a leer el artículo 36 entero, ¿vale?

Actualmente el control de calidad de la edificación en España cuenta con un sistema normativo integral y un marco de agentes técnicos definidos en las diversas normas. Por un lado, la Ley 8/1999, de Ordenación de la Edificación; por otro lado, el Real Decreto 314/2006, del Código Técnico Edificación, así como el Real Decreto 470/2021 de Código Estructural y otra serie de reglamentos sectoriales y demás. Las citadas normas configuran los aspectos materiales del control de calidad y el Código Técnico de la Edificación concreta la obligación del director de ejecución de obra, una vez finalizada, del depósito en el colegio profesional o administración pública competente de la documentación del seguimiento del control, la cual debe estar disponible y certificable a interesados legítimos. Eso viene regulado en el anexo 2 del Código Técnico de Edificación. Dicho depósito documental cierra un ciclo con el visado colegial del certificado final de obra, que añade un control formal, documental y profesional, que, si bien reduce riesgos de incumplimientos y asegura ciertos estándares, no garantiza por sí mismo el cumplimiento de la normativa de calidad. Existe, por tanto, un sistema integrado de regulación de control de calidad mediante normativa estatal, siempre y sin perjuicio la anterior, determinadas comunidades autónomas han implementado regulaciones autonómicas sobre el control de calidad, que concretan aspectos materiales del control de calidad en la edificación. Como, por ejemplo, el artículo 18 de la Ley del Derecho, Ley de Derecho a la Vivienda de Castilla y León, donde se indica que la consejería competente en materia de vivienda elaborará un plan integral de calidad en el que se recogerán las medidas de garantía de la calidad aplicables tanto al control de los proyectos, de los materiales y de las unidades de obra, como a las pruebas de servicios correspondientes y las relativas a las condiciones de uso y mantenimiento de las viviendas, así como aspectos procedimentales que complementan la normativa estatal. Por ejemplo, el artículo 13 del decreto del control de calidad del País Vasco, donde se indica que el certificado final de obra sea el documento oficial garante de que la obra cumple con todas las especificaciones de la calidad del proyecto de ejecución. Será requisito necesario, para la expedición del citado visado de verificación del cumplimiento de la obligación de depósito de la documentación obligatoria del seguimiento de la obra.

Este colegio profesional se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre la conveniencia de regulación autonómica del control de calidad, incluso en los trámites de proyecto de ley de la vivienda durante el año 2023. Para nosotros la necesidad de aclaración del artículo 36 está basada en que el proyecto prevé que la acreditación del cumplimiento del control de calidad se realice mediante declaración responsable suscrita por los agentes intervenientes en el proceso edificadorio y, dado el carácter marcadamente técnico a la citada acreditación, debe entenderse que dicha declaración habrá de suscribirse por los técnicos competentes en cada caso. Pero seguidamente, y entre los extremos que debe contener la declaración, se incluye el apartado c) en el que se compromete a mantener el cumplimiento durante el ejercicio del uso residencial correspondiente. Extremo, que como bien has comentado tú antes, no parece procede de una declaración suscrita por un técnico.



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2623

Este colegio profesional representa una profesión íntimamente vinculada con el control de la calidad residencial, por lo que se considera, se debe clarificar cuál es el régimen de acreditación y el control de calidad residencial que se prevé en la norma y garantizarse su adecuación al marco integral de la normativa estatal, que, salvo error, no parece prever la posibilidad de utilización de declaraciones responsables. Asimismo, se llama la atención de una posible confusión conceptual entre requisitos de calidad y requisitos de habitabilidad, a los que se realizan reiteradas menciones en el capítulo de la norma, pese a que los requisitos de habitabilidad se encuentran regulados en un reciente decreto autonómico.

La segunda y última de las observaciones que plantea el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos es la referente al aseguramiento de la responsabilidad civil profesional de los técnicos facultativos en la edificación residencial. En el proyecto se elimina el capítulo existente en la versión sobre la que se, sobre la que este colegio tuvo ocasión de emitir informe en el año 2023, que contemplaba un apartado en la regulación de los agentes intervenientes en el proceso edificatorio y servicios inmobiliarios; no obstante, mantiene aspectos de regulación concretos sobre los agentes inmobiliarios mediante la creación de un registro de agentes inmobiliarios que responde a finalidades claramente citadas en la norma de transparencia, publicidad, calidad, competencia leal, fomento de estándares profesionales y protección de las personas consumidoras y usuarias, entre otros. La actuación pública en materia de vivienda que se trasladaba al proyecto de ley atiende a diversas declaraciones de principios, entre los que se encuentran, por una parte, el principio de responsabilidad técnica de los agentes intervenientes en el proceso de edificatorio y la confianza en su autorregulación y, por otra parte, la necesidad de protección del consumidor y usuario de la vivienda.

El aseguramiento de la responsabilidad civil profesional es una de las principales medidas de protección efectiva del adquirente o usuario respecto a los servicios profesionales. Dicho aseguramiento cobra especial importancia en un ámbito tan sensible como el de la vivienda por la pluralidad de los posibles afectados, la entidad económica en la inversión de las familias destinan a su adquisición y la asimetría informativa entre los usuarios y los agentes intervenientes.

A pesar de que la ley estatal de ordenación de la edificación establece un régimen de responsabilidades, no existe una obligación de aseguramiento que garantice la efectiva reparación de los daños cuando el profesional carece de solvencia. Este vacío puede dejar desprotegido al consumidor y en algunos casos trasladar a los poderes públicos los costes derivados de actuaciones defectuosas. No existe en Cantabria, norma alguna que obliga a dicho aseguramiento general, y ello, a diferencia de diversas comunidades autónomas que han establecido con carácter general la obligación de aseguramiento de los profesionales colegiados desde sus respectivas leyes de colegios profesionales. Como sería, sin ánimo exhaustivo, el artículo 27 de Andalucía, el 12 del País Vasco o el 9 de Cataluña. En cambio, en el ejercicio profesional, a través de sociedades profesionales registradas en los colegios profesionales, dicha obligación está establecida mediante norma estatal, artículo 11.3 de la Ley 2/2007 de Sociedades Profesionales.

Cabe extraer algunas conclusiones de este esquema normativo, partiendo a modo de ejemplo de los datos censales de este colegio profesional respecto al ejercicio de una profesión regulada y de colegiación obligatoria. 393 profesionales colegiados ejercientes, no tienen obligación legal de aseguramiento de las responsabilidades en que incurren y, sin embargo, 17 sociedades profesionales que sí tienen obligación legal de aseguramiento. En consecuencia, es inevitable llegar a dos conclusiones sobre el aseguramiento de la responsabilidad civil en Cantabria. Uno, en función de la personificación jurídica del presentador de los servicios, del prestador de los servicios, las garantías del usuario son diferentes, y dos, la protección del consumidor y usuario cántabro es inferior al de otras comunidades autónomas. Pues bien, en defecto obligación general consideramos que la ley de vivienda constituye un instrumento idóneo para establecer dicha obligación de aseguramiento uniforme. Respecto a los técnicos para educativos que intervienen en el ámbito de la edificación y rehabilitación residencial, dicha obligación únicamente puede establecerse, mediante norma con rango de ley, según el artículo 21 de la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso de las Actividades de Servicios y su Ejercicio.

La situación actual de aseguramiento en el ámbito de la arquitectura técnica es el siguiente. Partiendo de la información disponible en este colegio profesional, el ejercicio de la actividad sin cobertura aseguramiento puede calificarse como residual, pero existente. La promoción del aseguramiento y responsabilidad de los profesionales de la arquitectura se viene realizando desde antiguo, desde las propias corporaciones colegiales, pero sin normas jurídicas de amparo, atendiendo a un enfoque preventivo de protección para el técnico, pero sin capacidad alguna para su exigencia efectiva.

La propuesta concreta de este colegio profesional sería la introducción de una previsión en la norma que establezca la obligatoriedad de un seguro de responsabilidad civil para los técnicos con funciones facultativas en el ámbito de la vivienda, a cuyo efecto se realiza respetuosamente la siguiente sugerencia de redacción. "Los técnicos competentes que ejerzan funciones de carácter facultativo en el ámbito de los edificios de uso residencial tales como redacción de proyectos y o memorias, direcciones, técnicas, informes o cualquiera de las otras funciones propias de la edificación o rehabilitación residencial deberán disponer para el ejercicio de la actividad profesional de un seguro de responsabilidad profesional en vigor, que garantice la cobertura de los daños personales y materiales que pudieran derivarse de su actuación profesional.

El seguro deberá contar con un capital asegurado suficiente, adecuado al riesgo inherente a las funciones desempeñadas y a la complejidad técnica a las obras en las que se intervenga. Reglamentariamente, podrán establecerse criterios de máximos de cobertura, límites asegurados.

DIARIO DE SESIONES

Página 2624

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

La existencia y vigencia del seguro deberá acreditarse ante la propiedad cuando ésta lo requiera. La falta de aseguramiento tendrá la consideración de infracción grave, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran corresponder, y lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de que los seguros obligatorios previstos en la normativa estatal de ordenación de la edificación cuyo régimen se considera complementado con la presente disposición.

Y por último nos permitimos hacer unas pequeñas reflexiones sobre el impacto normativo de esta propuesta. Uno, oportunidad de la propuesta y objetivos; la propuesta se alinea con los principios de la norma, dado que en su objetivo es dotar de un instrumento efectivo de protección al consumidor ante daños derivados de errores profesionales como adquiriente o usuario de la vivienda, contribuyendo a asegurar la existencia de responsables solventes.

Dos, alternativas regulatorias y no regulatorias. La situación actual de no intervención permite el ejercicio de funciones facultativas en edificación residencial, ámbito especialmente expuesto a reclamaciones económicas cuantiosas sin aseguramiento de responsabilidad civil. La autorregulación profesional mediante la promoción del aseguramiento por parte de los colegios profesionales palía en gran medida esta problemática, pero no dota de o no la, no dota de un marco obligatorio la exigencia efectiva a todos los operadores.

Tres, impacto jurídico. La propuesta es plenamente compatible con la legislación estatal, no invade competencias y se limita a establecer condiciones de ejercicio profesional en el ámbito de la vivienda, competencia autonómica. No modifica el régimen de la responsabilidad, la ley estatal lo complementa y promueve su eficacia. En definitiva, el seguro se configura como un instrumento de protección efectiva del consumidor.

Cuatro, efectos transversales. Favorece el resarcimiento en caso de daños personales en el ámbito de la siniestralidad laboral de la construcción y favorece la homogeneización de condiciones del ejercicio profesional y prevención de competencia desleal. Incentiva la calidad profesional y la adecuada gestión de riesgos.

Cinco, impacto económico. La contratación de un seguro implica un coste económico que actualmente es asumido por la práctica totalidad de los técnicos competentes a la edificación residencial. Consecuentemente, cabe calificar su coste como residual, dado lo que se trataría de dotar de refrendo legal a una garantía para los usuarios que actualmente existe, por razones de autoprotección de los técnicos.

Impacto sobre la competencia. De acuerdo a lo expuesto, el mercado de servicios facultativos técnicos en el ámbito de la vivienda presenta la posibilidad de ejercicio simétrico por profesionales que cuentan con seguros adecuados, y otros que ejercen sin cobertura alguna, ello supone una distorsión del mercado. Además, la medida promueve un entorno competitivo más eficiente, seguro y orientado al interés general, dificultando la competencia basada en recortes de protección.

Y bueno, esto sería todo.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas gracias, Sr. González Rubio.

Y a continuación abrimos el turno de los grupos, comenzando por el Grupo Parlamentario VOX, para lo que tiene la palabra el Sr. Blanco Torcal.

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias presidente.

Bien, en primer lugar, dar las gracias a los comparecientes, a D. Román San Emeterio y D. José Manuel González Rubio.

Bien, empezando por D. Román, estamos de acuerdo en aumentar la periodicidad del plan estratégico, pero yo más que en 10 años lo fijaría en 15 años revisable a cinco años, más que nada por el enorme trámite que conlleva realizar diferentes planes urbanísticos, al final con 10 años en plan urbanísticos si se consiguieran sacar seis o siete años que muchas veces no sale, pues realmente quedarían dos o tres años para poder incorporarlo ¿no? Entonces yo sí que lo plantearía de un plan estratégico de 15 años, con una revisión, pues por ejemplo cada cinco años.

Estamos de acuerdo o entendemos que la disposición final segunda debería establecer que hubiera una única normativa de habitabilidad, no parece sensato que cada vez que vayas a un municipio tengas que estar volviendo loco con las normativas y que algunas sean superiores o inferiores a la autonómica. Entendemos que debería haber una única regulación para facilitar tanto los técnicos como los usuarios pues la situación a las exigencias de habitabilidad.

Sí que compartimos que se deberían visar los proyectos básicos. Cuando yo he ejercido de arquitecto en otra época, normalmente los proyectos básicos los hacíamos más parecidos a lo que era un proyecto de ejecución que lo que era un básico en sí mismo y los visábamos, uno por las garantías que eso conlleva el arquitecto y dos, porque de alguna forma te permite obtener un marco económico más próximo a la realidad de cara a hacer presupuestos, hablar con el cliente y a

DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2625

establecer un trabajo más fiable. Entonces entendemos que sí, que es muy positivo que se tengan que visar los proyectos básicos y, por supuesto, el visado urbanístico, que debería existir.

Y de cara al informe de evaluación de los edificios bueno, pues compartimos que queremos tener una normativa que ampara esa esa regulación, con lo cual estamos de acuerdo en los planteamientos que usted ha realizado.

Y de cara a D. José Manuel González Rubio bueno dar las gracias por el esfuerzo del documento que nos ha traído, pero sí que es cierto que no comparto del todo la exigencia del seguro que usted ha planteado. Creo que los arquitectos ya tenemos una excesiva carga y exigir a todos aquellos arquitectos que realicen sus labores en la rehabilitación residencial un seguro sin tener en cuenta la amplitud del trabajo que están realizando, porque cuando hablamos de rehabilitación residencial podemos estar hablando de un edificio grande que vamos a rehabilitar o podemos estar hablando de una pequeña reforma de un edificio que se quiera tramitar una habitabilidad de un edificio.

Entonces creo que de forma genérica no sé no se puede establecer, el seguro ese evidentemente no es obligatorio, los profesionales en el momento que tocan cualquier cosa estructural, normalmente por seguridad tienen seguro decenal, y tal vez se podría establecer un seguro, pero en función de lo que se tipifique, por ejemplo nosotros muchas veces realizamos informes que no son de obligado visado sin embargo los visamos, los trabajos de ese tipo no parece que no tiene sentido exigir ese visado, supuestamente según la normativa no deberíamos visar, por lo menos desde un punto de vista arquitectónico, todas aquellas obras menores que no lleven digamos afecciones estructurales.

Entonces bueno, si se quiere exigir de alguna forma que se tenga un seguro, en esas condiciones, prácticamente todos los arquitectos lo tienen, pero no en obras de menor importancia, aunque sean de rehabilitación residencial, porque yo creo que sobrecargar al arquitecto un coste añadido, que muchas veces no lo repercuta al cliente y que está de alguna forma llevando a que los arquitectos muchas veces subsistan de mala manera, y creo que no podemos sobre sobrecargar a los arquitectos en esa cuestión.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado.

Grupo Socialista Sr. Zuloaga, tiene la palabra.

EL SR. ZULOAGA MARTÍNEZ: Muchas gracias presidente. Buenos días a todos y a todas y, evidentemente, agradecer a los comparecientes la calidad de sus explicaciones, también los documentos aportados, que por supuesto, desde el Partido Socialista tendremos muy en cuenta a la hora de trabajar en las enmiendas a este texto legislativo.

Los socialistas de Cantabria entendemos la participación de los colegios profesionales como el Colegio de Arquitectos de Cantabria y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, como una aportación con un claro carácter de visión técnica especializada que es fundamental en una normativa tan compleja como la vivienda.

Tanto el decano como el presidente conocen de primera mano los retos en planificación urbana, accesibilidad, sostenibilidad, rehabilitación, calidad constructiva y por supuesto tramitación administrativa que tenemos en Cantabria y los retos que esto supone a día de hoy para dos profesiones fundamentales para el desarrollo de viviendas, pero también para hacer frente a la crisis de vivienda que tiene Cantabria.

Entregar vuestra experiencia en el diseño de políticas públicas permite que las decisiones legislativas estén mejor fundamentadas en criterios de seguridad, eficiencia y funcionalidad. Creo que ambos habéis aportado visiones que precisamente lo que pretenden es mejorar la seguridad, la eficiencia y la funcionalidad desde el punto de vista administrativo y también de soluciones al problema social que genera la crisis de vivienda.

Ambas intervenciones redundan en mejores soluciones habitacionales para la ciudadanía de Cantabria. Vuestros colegios profesionales actúan como garantes del interés general, al representar a los y las especialistas que trabajan diariamente en Cantabria y que conocen la realidad del día a día en nuestros ayuntamientos y también el Gobierno. Entendemos que vuestra participación abre espacios de diálogos para detectar posibles impactos no deseados, como habéis fijado, mejorar los procedimientos y fomentar la innovación en el sector y que, como ya os he dicho, tendremos en cuenta desde el Partido Socialista de Cantabria.

Contar con vuestro asesoramiento en la elaboración de una ley de vivienda, contribuye a que el texto final sea evidentemente más equilibrado que el que plantea el Partido Popular, más eficaz y alineado con las necesidades sociales y urbanísticas presentes y futuras en Cantabria.

Desde el Partido Socialista defendemos la participación social en el desarrollo legislativo como un derecho fundamental. una participación que desde un primer momento el Partido Popular, que sustenta al Gobierno de Cantabria no ha querido que sea plena, puesto que las derechas, hoy aquí representadas por VOX y por el Partido Popular, votaron en

DIARIO DE SESIONES

Página 2626

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

contra de que participaran entes sociales fundamentales como el Consejo de la Juventud de Cantabria, uno de los de las instituciones cántabras, que representa a la mayoría de la ciudadanía con mayor problema en el acceso al mercado de la vivienda a día de hoy en Cantabria o al CERMI, el Comité de Representantes de Personas con Discapacidad, que, evidentemente, tenía mucho que aportar al texto legislativo que hoy debatimos.

Lo hemos dicho en muchas ocasiones, pero creo que es fundamental reiterarlo en las comisiones que debaten esta ley, Cantabria necesita un Gobierno que lidere, que escuche, que actúe, no uno que permanentemente se esconda en la excusa, como hace el Gobierno del Partido Popular, el Gobierno de la Sra. María José Sáenz de Buruaga.

El Partido Socialista de Cantabria, en esta legislatura, ha traído al Parlamento dos proposiciones de ley que la derecha mayoritaria ha vetado en su tramitación. Iniciativas que buscaban que la vivienda de protección oficial no pasara a manos privadas y que se revirtiera siempre al parque público de vivienda, en caso de que el beneficiario quisiera poner, hubiera querido ponerla en el mercado.

Esa propuesta socialista no es retórica, definía tres pilares fundamentales que seguimos defendiendo: El fomento del alquiler como vía real de acceso a la vivienda, la ampliación del parque público de viviendas en alquiler asequible y el impulso decidido a la rehabilitación y renovación y regeneración urbana en nuestros pueblos y ciudades.

Además, hay algo que creo que no debemos de olvidar porque Cantabria no parte de cero. Durante los últimos años bajo el Gobierno del Partido Socialista en coalición con el partido Regionalista se pusieron en marcha ya programas de ayuda al alquiler, se financiaron convenios con ayuntamientos para promover vivienda pública, y se reforzó la red de servicios sociales en materia de vivienda, además de multiplicar en un 47 por 100 el parque de vivienda pública en alquiler en Cantabria; algo que el consejero niega y miente cada vez que cita.

Señores del Partido Popular, cuando llegaron al Gobierno había 163 viviendas efectivas más en el parque público de vivienda en Cantabria que cuando llegamos los socialistas en la anterior legislatura. Y digo viviendas o efectivas, no proyectos; pasamos de 239 a 402.

En el plano político es evidente que la Sr. Buruaga llega tarde, porque la situación del mercado de la vivienda en Cantabria es insostenible. Durante los últimos años, meses, semanas o días venimos concatenando titulares que acreditan la situación de altísima tensión del mercado de la vivienda en Cantabria, mientras el Gobierno del Partido Popular no hace nada. Hace tan solo dos días. Cantabria, económica en sus titulares decía que: la vivienda se encarece en Cantabria un 18,6 por 100 en noviembre, respecto al mismo mes del año 2024.

Hace dos días Europa Press nos explicaba que el precio de la vivienda usada en Cantabria notaba un nuevo máximo, 2.065 euros el metro cuadrado, tras subir un 18,6 por ciento en noviembre, la cuarta comunidad autónoma con mayor subida del incremento interanual.

ElDiario.es montañés hace cuatro días nos explicaba que el gobierno de Cantabria solo ha construido, en dos años y medio, 30 de las 285 viviendas de alquiler asequible que prometió al inicio de la legislatura.

Así lo hacen, pero lo que tenían que hacer era sentir vergüenza, señorías del Partido Popular.

Cantabria Económica hace cuatro días, nos explicaba que el precio de la vivienda en alquiler en Cantabria volvía a subir un cuatro por ciento en noviembre.

Cadena SER, hace tan solo dos semanas nos explicaba que Cantabria es la comunidad en la que más se ha encarecido la vivienda en el último año.

El Diario Montañés nos explicaba que Cantabria tiene 4.740 propietarios con más de 10 inmuebles, el doble que hace 15 años. ¿He oído que es mentira? Esto es lo que decía El Diario Montañés. Esta es la realidad.

Su ley marca como un problema, que lo es evidentemente, la ocupación, pero su ley no hace frente al verdadero problema de desequilibrio social que suponen los grandes tenedores de vivienda, señorías del Partido Popular. Y esto es injusto, fundamentalmente para la mayoría social de Cantabria, que espera de un Gobierno soluciones a los problemas reales. Y el problema real hoy es el acceso a la vivienda para las familias jóvenes y para las rentas medias.

El Diario Montañés este verano nos explicaba que los jóvenes cántabros deben destinar un 67 por ciento, 67 por ciento de su salario al alquiler de la vivienda, algo que también enlaza con esta noticia de la Cadena, 6 de la Cadena SER, y es que el 14 por ciento de los jóvenes cántabros solo el 14 por ciento de los jóvenes cántabros están emancipados. La segunda cifra más baja de nuestro país.

Señorías del Partido Popular, llegan tarde y afrontan los objetivos mal, porque además vemos, lamentablemente, como el Gobierno de España pone encima de la mesa soluciones que el Partido Popular desestima. Y es que María José

DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2627

Sáenz de Buruaga gobierna hoy y lidera un Gobierno evidentemente antisistema, un Gobierno que incumple la ley estatal, que niega a los ayuntamientos de Cantabria como Comillas o como Castro Urdiales, declarar las zonas tensionadas en el acceso a la vivienda.

Y esta es una decisión política que ustedes toman en contra de los derechos de los ciudadanos y las ciudadanas, reflejados en una ley estatal.

Desde el partido socialista de Cantabria seguiremos insistiendo en que nuestra idea de la vivienda no es la misma que la suya. Para nosotros la vivienda es un derecho, para ustedes evidentemente es un negocio.

Queremos que la gente pueda vivir en una vivienda digna, apostamos por el alquiler asequible, como acceso real a la vivienda, y creemos que el parque público de viviendas es la solución real a los principales problemas que estamos sufriendo en la ciudadanía de Cantabria, con el aumento descontrolado del precio de la vivienda, debido al aumento descontrolado de los pisos de alquiler vacacional.

El Partido Popular cree y se equivoca, cuando dice que el mercado se regula solo, no, no es verdad, el mercado siempre beneficia a los mismos, a los que más tienen.

El Partido Popular no afronta, la realidad, y es que se debe de aumentar el parque público, dos años y medio, 30 viviendas, vergüenza les tenía que dar.

No hay en esta ley ninguna medida efectiva contra los fondos buitre o que fomente la habilitación de las viviendas vacías hoy en Cantabria.

Entendemos la vivienda como un derecho e insisto, ustedes como un negocio.

Muchas gracias a los comparecientes y tomaremos buena nota de sus propuestas y, evidentemente, estamos abiertos a tener conversaciones para ahondar en estas ideas.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, señor diputado.

Le quedan 25 segundos por si quiere hablar de lo que nos ha traído hoy aquí, que es la exposición de los comparecientes. Si los quiere aprovechar y si no, tendrá un segundo turno.

Por parte del Grupo Regionalista, tiene la palabra el Sr. Hernando.

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Buenos días.

Bueno, en primer lugar, agradecer a los dos comparecientes sus contribuciones tan específicas. Creo que han demostrado la importancia que tiene, que los técnicos y los profesionales vengan a ilustrarnos sobre cuestiones en las que los diputados, en líneas generales, aunque pueda haber algún caso que pertenezcan a las profesiones de las normas que se están analizando, pues la verdad es que muchas de las veces nos encontramos, ahora tenemos esta Ley de Vivienda, pero tendremos también a lo largo de esta semana, por ejemplo, la Ley de Transporte Marítimo en la que yo he de reconocer mi grado de desconocimiento, hasta que uno se pone a estudiar y por eso las, las contribuciones son interesantes.

Interesantes y además compartidas. Yo creo que este tipo de reflexiones nos llevan a estudiar de una manera más detallada, aunque es verdad que cuando se han analizado la normativa del suelo, en la que también hemos recibido sus contribuciones, otras normativas específicas...

Ya se discutió bastante el tema de los de lo, de la declaración responsable y el seguro añadido a la declaración responsable, con distintos planteamientos por parte de los colegios profesionales, etcétera, etcétera, y la situación quedó ahí.

Yo comparto con el Sr. Vargas San Emeterio el tema del proyecto básico. Creo que es muy importante la agilización, que no hemos conseguido, no hemos conseguido, tenemos que reconocernos todos los anteriores, los actuales, espero que no los futuros, no hemos sido capaces de agilizar los planes urbanísticos. Y hemos hecho una modificación de la Ley del Suelo y estamos modificando la Ley del Suelo cada año y no hemos sido capaces de conseguir...

Y claro, ahora mismo mi gran pregunta en relación con la ley de vivienda, sobre la que sí que me gustaría que ustedes nos hicieran también sus reflexiones, es: es evidente, ahora mismo Cantabria se enfrenta como el resto de España, pero Cantabria también por la demanda que existe, a un problema real de vivienda residencial, no de segunda vivienda, sino de primera vivienda.

DIARIO DE SESIONES

Página 2628

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

Nosotros estamos haciendo una ley de vivienda que evidentemente, tiene que dar un marco de cobertura a todo, pero también es una ley que incorpora modificaciones a la Ley del Suelo y a otras normativas ¿por qué? Pues porque no podemos desligar la Ley del Suelo del desarrollo de la vivienda. Y yo ahí es donde sí que me gustaría que ustedes hicieran una reflexión sobre si en esta ley no tendríamos que ser más ambiciosos a la hora de plantear alternativas reales.

Por ejemplo, ¿ustedes no creen que habría que avanzar en los procesos de, en la regulación de los procesos constructivos más industrializados? O sea, es decir, seamos, seamos realistas en el proceso de construcción y, por ejemplo, me puedo referir a las viviendas de protección pública, manteniendo los evidentes estándares de calidad, que además ya nos vienen dados en exceso quizás por algunas normas estatales ¿no debiéramos avanzar en los en la regulación o en posibilitar esos procesos de construcción industrializados que nos permitiera unas construcciones más rápidas, más voy a decirlo en términos que quizás, más europeas? Porque ustedes lo conocen, ustedes han viajado por Europa y han visto cómo se construye en Europa. La construcción de la vivienda pública en España es una construcción de lujo y hay que seguir manteniendo esos estándares de calidad, pero, claro uno va a las viviendas de lujo de Alemania y ve cómo tienen, no hay ningún problema para que el cableado y la calefacción no vaya con una roza, cubierto, no sé si no va por fuera del hormigón, que abarata enormemente todos los procesos de instalación.

Y la pregunta es ¿no debemos avanzar en todos estos procesos en texto? Y la segunda cuestión ¿cómo podemos generar de manera directa más suelo para la construcción? Porque es evidente que necesitamos medidas para fomentar el alquiler, es evidente que necesitamos medidas para sacar un 10 por ciento, ojalá sacáramos un 10 por ciento de la vivienda de que ahora mismo está vacía al mercado del alquiler. Claro que tenemos que dar incentivos, y no solo al no solo al arrendador también, o sea, no solo al arrendatario también al arrendador, para que más oferta es la que baja el precio, más oferta es la que baja el precio.

Pero claro que tenemos que dar una respuesta, pero hay que construir más viviendas, y con los planes tal como están en la actualidad es imposible. Creo que podemos ver claramente cuál era la situación del plan de Santander, que lo cito por ser la ciudad, la capital, la ciudad que más población tiene de Cantabria. Estamos hablando de que Santander puede tener su plan para el año 2030 o 2031 igual, son las declaraciones de los servicios urbanísticos municipales. De verdad ¿no vamos a poder dar respuesta a las grandes necesidades de vivienda que tiene esta ciudad? ¿Vamos a seguir empeñados en construir en horizontal? ¿Realmente vamos a seguir empeñados en construir en horizontal en vez de en vertical?

Para eso tenemos que hacer cambios ¿ustedes creen que podemos avanzar en esta Ley de Vivienda, incluso con modificaciones de la Ley del Suelo que nos lleven a poder desarrollar espacios que nos sirva para construir VPO? No estoy hablando solo de vivienda libre, estoy hablando de construir VPO porque es que la vivienda libre ya tiene su espacio. Claro, la vivienda libre en Santander son los 800.000 euros por vivienda que cuestan las viviendas de la Clínica Cotero, eso no es accesible a un ciudadano, ya no medio sino alto.

Yo estoy hablando de poder construir viviendas en torno a los 200.000 euros o 250.000, que ya sé que la construcción es muy cara, que ya sé que es difícil, prácticamente imposible construir por menos de 2.000 euros, 2.000 algo el metro cuadrado. Pues tenemos que hacer un esfuerzo para conseguir suelo, tenemos que hacer un esfuerzo para agilizar los trámites, hagamos las garantías que hagan falta, pero agilicemos los trámites.

No puede ser, no puede ser que ante una finca que pertenece al Gobierno, voy a hacer la referencia aquí porque ya lo he hecho en el pleno de este Parlamento, no puede ser que ante una finca de propiedad autonómica en la que el Gobierno tiene y ha tenido años anteriores también voluntad de desarrollar 250 viviendas en una ciudad como Santander de VPO, nos encontramos con que los trámites municipales, y no estoy hablando de políticos lo siento, estoy hablando de los trámites municipales hacen que ante una alternativa real de los trámites municipales hacen que ante una alternativa real haya 37 folios de alegaciones, ¿pero nos hemos vuelto locos? ¿No podemos afrontar -y esa es mi pregunta- no creen ustedes que debemos ser todavía más ambiciosos en esta ley y dar un paso más adelante para conseguir suelos, para conseguir una tramitación urbanística real y mucho más rápida? Real, no digo que sea reduciendo las garantías, pero es que al final, qué mayor reducción de garantía que no tener acceso a la vivienda ¿de qué te vale un proceso garantista si no puedes irte de casa porque no tienes dinero para poder alquilar una vivienda?

Pues yo creo que ahí es donde este Parlamento tiene que ser atrevido, tiene que ser y me gustaría conocer un poco su opinión general, aquí ya no tanto al detalle que yo les agradezco mucho el trabajo que han hecho, sino su opinión general sobre si podemos dar el paso, si creen ustedes que es necesario o no, y si entienden que modificaciones de vivienda y de suelo pueden ir en esta norma tendentes a esto, que no es que nos lo pidan ustedes, nos lo pide la gente de la calle.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, señor diputado.

Por el Grupo Popular, tiene la palabra el Sr. Alonso.

EL SR. ALONSO VENERO: Gracias, presidente. Buenos días a todos.

DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2629

Buenos días, Sr. San Emeterio, Sr. González. gracias por su presencia y por el tono de sus intervenciones, centradas obviamente en los aspectos técnicos que son objeto de su comparecencia en esta comisión ¿no? Sin duda uno de los asuntos más importantes de esta Ley de Vivienda que vamos a tramitar en este Parlamento en esta legislatura y con sus comparecencias. Hoy se continúa un proceso iniciado de escucha y análisis aquí en este Parlamento de Cantabria para enriquecer el texto normativo que ha llegado con un punto de partida desde el punto de vista del Grupo Popular extraordinario por parte del trabajo que ha realizado el Gobierno de Cantabria, para traer esta primera Ley de Vivienda aquí al Parlamento.

Es fruto del trabajo conjunto, sin duda, del Gobierno y los agentes sociales implicados en la materia y lo que da buena cuenta desde la participación y la participación pública y siempre necesaria, y que este trámite parlamentario lo que no puede convertirse es en la excusa para prolongar innecesariamente o artificialmente un trámite de la aprobación de una ley absolutamente necesaria y demandada por la sociedad de Cantabria, como se ha puesto de manifiesto y como algún grupo de la oposición pretendía ¿no? prolongar artificialmente las comparecencias porque existen instrumentos a través de las enmiendas que cada grupo puede incorporar para, sin duda, mejorar que así será posible el texto inicialmente presentado.

Porque ya se ha dicho aquí, la vivienda es uno de las principales preocupaciones de los cántabros, de los españoles, pero por supuesto también de todos los cántabros y que sin duda es problema, consecuencia de la dejación de funciones de muchos gobiernos anteriores hasta llegar hasta ahora, muchos gobiernos anteriores que o no hicieron nada o hicieron muy poco por la vivienda, por el suelo, por liberar suelo, para agilizar trámites. Y evidentemente nos encontramos ahora en el 2025 con un Gobierno que hace frente a este problema y que con un ejecutivo dispuesto a trabajar y que pone encima de la mesa en la vivienda, repito, probablemente mejorable, en algunos aspectos, como la parte técnica que ustedes no han expresado, que luego me referiré a ellas, pero que sin duda no es la única forma de atajar el problema de la vivienda.

Hay muchísimos otros temas donde este gobierno está trabajando, como son las medidas fiscales, que son fundamentalmente fundamentales, modificaciones; La Ley del Suelo, el impulso de la construcción de vivienda pública, porque le tengo que decir al Sr. Zuloaga que el gobierno anterior construyó cero viviendas, puso otras viviendas a través de SAREB, pero construir cero viviendas públicas.

Cuestiones en las que este gobierno trabaja para solucionar un problema de la vivienda qué es un problema de todos y al que tenemos que enfrentarnos entre todos y es un imperativo de justicia social que requiere una acción legislativa decisiva y profundamente transformadora como se ha puesto aquí de manifiesto.

Este proyecto de ley integra de manera equilibrada, la dimensión territorial, social y ambiental, buscando conjugar algo que a la izquierda le cuesta mucho, que es el derecho de propiedad y el derecho al disfrute de una vivienda en un mercado libre, porque Sr. Zuloaga, la única forma, y me voy a referir a él simplemente por las referencias que ha hecho al Grupo Popular en su defensa de la vivienda, la única forma sostenible y eficaz de dinamizar el mercado de alquiler que funcione para todos, es precisamente facilitar la vivienda . la función social de la vivienda, y el suelo es un, con el derecho a la propiedad, interpretado, es un derecho y un principio esencial. La propiedad, lejos de ser un obstáculo, contribuye al interés general cuando se fomenta su uso adecuado y eficiente combatiendo el uso especulativo que distorsiona el mercado. Eso yo creo que, si no lo entendemos, difícil vamos a seguir avanzando.

La ley de vivienda promueve la equidad, la cohesión social, la sostenibilidad ambiental, cosa que es importante, y la eficiencia energética, la accesibilidad universal para todos y la eficiencia y proporcionalidad en la gestión de los recursos públicos, que es algo a los que todos nos debemos, o, por lo menos los que tenemos una responsabilidad pública.

Y entrando a valorar brevemente sus intervenciones y sin duda, como han apuntado, son cuestiones técnicas que tenemos que revisar los grupos parlamentarios porque sin duda, salvo algunos que sí que son profesionales de la materia, muchos de los portavoces así, por lo menos yo, tengo que hacer un estudio un poco más detallado sobre la propia aportación directa que nos ha hecho el Sr. González, aunque sé que también había presentado alegaciones.

Pero una cuestión yo creo que es importante, el decano hablaba de la duplicidad en algunos de los casos y lo que pretendemos o que se debe pretender precisamente el objetivo de la ley es simplificar .Y simplificar no es perder garantías ni renunciar a ninguno de los derechos garantistas, sino todo lo contrario; simplicidad es evitar duplicidades y, por lo tanto, cuando existen legislación nacional u otras figuras, como el Código Técnico de Edificación o la Ley de Ordenación y Edificación que ya contemplan algunas de estas sugerencias, consideramos que, más allá del estudio detenido por alguna de las aspectos o los asuntos que ustedes nos han trasladado puedan incorporarse a la ley, consideramos que todo aquello ya esté contemplado y que por lo tanto duplique o puede generar incertidumbre en la interpretación lo que vamos a intentar, o el objetivo de la ley es que sea lo más clara posible, para precisamente evitar malentendidos confusiones. El objetivo de la simplificación, que debe ser un objetivo de toda la administración pública es que sea clara, concisa y profundamente protecciónista, cómo no, cómo tiene que ser todos los derechos, en este caso de la vivienda que es un derecho fundamental para todos.

Como les decía, gracias por su tono, por sus aportaciones técnicas, que evidentemente es lo que ustedes les correspondían y, sin duda, esperamos ver su réplica.

DIARIO DE SESIONES

Página 2630

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, señor diputado.

Abrimos turno de réplica, para lo que tiene la palabra por tiempo de 15 minutos en primer lugar, el decano del Colegio Oficial de Arquitectos. Sr. San Emeterio.

EL SR. SAN EMETERIO PEDRAJA: Vamos a ver, que son muchos temas los que los que han planteado.

Y, cómo decirlo, para empezar, creo que es importante reflejar que todos los procesos de los que hablamos van a tardar muchos años en resolverse. Ahora tenemos una emergencia nacional que se ha gestado en muchas, muchas, en varias décadas podemos decir incluso y lo frustrante de todo esto es que no va a ser tan rápido como nadie quiere, como todos deseamos, porque son procesos lentos y costosos. Esta es la, este es los ingredientes de este plato que tenemos ahora mismo, es el rancho que tenemos que servir, y yo digo rango porque va a ser algo a veces de emergencia, lo vamos a vivir como una emergencia. Entiendo que esa emergencia tiene que ser entendida como tal, pero a la vez también nos tiene, no nos tienen que alejar de todo aquello que venimos también conservando y preservando y mejorando todo el resto de estos todos estos años. Es decir, hemos llegado a dar, a proveer, bueno en realidad, a proporcionar unas unos estándares de bienestar que no es, que no pueden quedar en juego. Entonces, dicho esto, creo que todas las cuestiones de simplificación pueden estar. Nosotros enviaremos de estas consideraciones que he hecho aquí, hay algunas que son más menores algunas menores, pero voy a citar a lo mejor una para que, para que veamos cómo los anhelos de simplificación siempre puede haber un fleco que lo estropee ¿no?, porque no hemos pensado que hay otra historia, pero le digo después. Y luego enviaremos también un trabajo para para los grupos que hemos elaborado desde el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, el (...) de trabajo de vivienda en el que he estado participando activamente. Además, es un documento con muchos, con 50 puntos, me parece, que tenemos son propuestas que no son todas, que son independientes entre sí; es decir, algunas gustarán, algunas, otras gustarán a otros, pero todas tienen un sentido o tienen una explicación de la propuesta. Además, es que hay muchas soluciones.

Y luego tenemos que pensar que esta cuestión que tenemos, este problema que tenemos en España, porque es un problema, es un problema europeo por lo menos, no voy a hablar más allá porque no lo controlo tanto, y en todos los países, incluso en los que mejor nos parece que pueden ir las cosas, habrá sesiones tipo esta, habrá preocupación en la clase política sobre esto, porque es un tema en el que además Europa seguramente hará algo en los próximos tiempos porque es algo, y cuando digo algo me imagino que será vía fondos y de estímulos para poder, para poder promover todo esto. Entonces tendremos que estar muy atento también a cuanto sucede ahí.

Sobre las, es ese ejemplo que quería poner de somos, hemos hecho, por ejemplo, muchas declaraciones responsables para obras importantes., hay obras muy importantes que antes requerían. Independientemente de entrar a valorar, que es algo que le voy a decir, porque tengo la ocasión de que me escuchen, la declaración responsable para para muchos de nosotros como técnicos no deja de ser un fracaso de la administración en su resolución y en sus obligaciones, es decir, que si la administración cumpliera con los plazos que tiene, nadie necesitaría hacer una declaración responsable, pero aceptamos participar -yo creo aceptamos porque nos queda otra-, sobre todo, pero aceptamos asumir esa parte de responsabilidad extra que se nos que se nos impone, porque, porque entendemos que esto tiene que ir más allá.

Pero un ejemplo concreto, que además es algo que intente pero que no he conseguido, lo cuento porque no se conseguido cambiarlo, pero revela esto ¿no?; hacemos una declaración responsable para rehabilitación de un edificio en Santander centro, por ejemplo, para hacer viviendas, las que ustedes quieran, si usted necesita colocar un andamio en la calle ya la declaración responsable no sirve para nada porque la ocupación de la acera es una autorización expresa municipal. Entonces, o se modifica eso o la o la simplificación que uno pretende con la otra norma, no vale para nada. Hay ayuntamientos que están haciendo un poco un mix y yo creo que, incumpliendo alguna normativa, quizás de otro rango, pero en realidad ahora mismo lo primero que hay que pedir es la ocupación de acera antes de saber casi la obra que vas a hacer, porque la declaración responsable tú la presentas, pero hasta que no te lleguen esos esos... Entonces, todo lo que quiero decir con esto es que el prisma tiene muchas y que hay que mirar las cosas o, si no, a lo mejor el resultado no sale.

Luego sobre preguntas que podría plantear, sobre todo el Sr. Hernández, es una buena una batería de cuestiones sobre la fabricación, que es lo que solemos hablar porque en realidad ya existe en la construcción ahora mismo es como darle un impulso, en inglés tiene un término que es "Outsite", que es lo que se hace fuera del lugar de construcción, ¿no? Entonces, en cuanto a la fabricación ya está en marcha. Entonces, quiero decir que eso. Tampoco tengo muy claro si una ley de vivienda autonómica tiene muchas capacidades o no, no lo sé, a mí se me escapa porque no estoy, no normas, entonces no, no lo sé. Pero es cierto que ya está en marcha y por supuesto tendrán mucha cabida y, sobre todo en replicar sistemáticas.

En rehabilitaciones va a ser mucho más complejo, pero es verdad, además, pero esto lo digo porque la rehabilitación es un gigantesco reto, el reto del suelo también lo es, pero sobre todo hay suelos ya consumidos. No nos olvidemos que ya hay dinámicas en Europa que están empezando a cuestionar el consumo indiscriminado de suelo sin aprovechar los suelos que ya existen, es decir, que ya ha habido iniciativas que todavía no han cuajado, cuajaron en Francia hace un par de años,



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2631

pero todavía no están, en el que cuando uno consume un suelo porque lo necesita tendrá que recuperar algún otro que esté ya en desuso y que no tienen un uso futurable razonable y tendrá que volver la renaturalizar o a devolver a su estado para poder hacer esa otra operación. Esto Francia se lo planteaba el año 2050, no creo que lleguen porque tampoco tienen un Parlamento ahora para poder aprobar ese tipo de cosas, pero estas dinámicas sobre el suelo y sobre el consumo de suelo y sobre el desperdicio del suelo, sobre todo tiene que ver con esto, no desperdiciar el suelo, estarán en ello, ¿no? Entonces, yo creo que las dinámicas que están en rehabilitación y a fondo, quiero decir que ahí tenemos que buscar porque todavía queda mucho, y rehabilitación me refiero incluso a rehabilitación de suelo, es decir, tenemos suelos que requieren renovación y que requieren nuevos usos y nos tenemos que enfrentar a esos cambios de uso de suelos que ahora mismo pueden ser de bueno, que pueden no tener una finalidad precisa residencial y que la pueden tener, y esa esa agilidad no va a existir.

Sobre el planeamiento en nuestra comunidad autónoma, Santander, ojalá fuera un ejemplo o sea fuera de la anécdota, es generalizado. Quiero decir que es una cuestión que va mucho más allá de la localidad y es muy complicado hacerlo rápido, porque los planes también se hacen al ritmo que se hacen ¿no?

Pero también hay mecanismos diferentes a eso, hay que tener imaginación las ciudades de tamaño medio y grande, bueno en Cantabria no tenemos grandes ciudades, pero las ciudades de tamaño medio de Cantabria tienen herramientas que pueden desarrollar, que son sus sociedades municipales de vivienda, que se tienen que enfrentar a situaciones, a las cosas de verdad complicadas. Los promotores privados van a hacer siempre el trabajo fácil, es decir, fácil o rentable, tendrán que enfrentarse a eso administración porque si no, no, no lo va a hacer nadie y quedan muchas oportunidades en nuestras ciudades y pueblos en Cantabria para aprovechar con esa actividad público -privada necesaria o esa tutela pública dentro de lo privado que para mí me parecería interesante. Yo no sé si una ley de vivienda lo puede articular o no, pero me parecería bastante importante. Y sobre la densidad y la verticalidad son tendencias importantes también para conseguir optimizar los recursos y recursos, en este caso el suelo. Entonces, en ese sentido, esas serían las aportaciones que podría hacer.

En ese documento sobre vivienda del Consejo Superior se habla de esto y otras muchas cosas también se habla de algunos ejemplos. Yo me permito contártelos uno que me parece importante, sobre todo de cara a las decisiones políticas y a ese primer, primera petición que yo hacía de hacer planes estratégicos más allá de cinco años. Me ha parecido muy interesante la aportación, hablar de 15 años, podría ser incluso de más, yo no sé si planteo el cuánto, pero sé que cinco me parece francamente corto. Las políticas de vivienda dan resultado a largo plazo, el ejemplo paradigmático de bienestar residencial en Europa, y no tiene muchos parangones, no tiene comparable en otros lugares, yo creo, que es la ciudad de Viena, pero Viena lleva más de casi 100 años haciendo lo mismo se planteó hacer, hizo, hizo, mantuvo, mantuvo, contra viento y marea y es la ciudad en la que ahora mismo tiene el mayor, el mayor propietario de suelo residencial de Europa es la ciudad de Viena como propietario de viviendas que tienen la disposición de sus habitantes y ha conservado esas viviendas a lo largo del tiempo, las ha cuidado y tiene ahora mismo reserva de suelo, que también hablamos de esto, a 20 años, dice que por lo menos para 20 años saben lo que van a poder hacer. Eso es una gestión, yo no estoy convencido de que se pueda copiar exactamente un modelo como el de la ciudad de Viena, pero si nos demuestra que la continuidad y la persistencia de una idea y de un proyecto que tiene que ser común, en la ciudad de Viena ha habido muchas, muchas decisiones políticas diferentes, colores políticos diferentes, y esto se ha mantenido siempre porque era estratégico para el bienestar de los habitantes de la ciudad de la capital de Austria. Esa esa larga, esos faros largos son importantísimos en esto que tenéis que decidir, lo que tienen que decidir ahora en el Parlamento de Cantabria y si quieren les animo a que los plazos de estrategia estratégicos sean consensuados y claros.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, Sr. San Emeterio.

Tiene la palabra el presidente del Colegio de Aparejadores, el Sr. González Rubio.

EL SR. GONZÁLEZ RUBIO: Bueno, mi intervención de réplica va a ser muy breve porque estoy plenamente de acuerdo con lo que ha dicho Román. Por un lado, comparto la opinión de las declaraciones responsables, que no deja de ser, pues eso, un pequeño fracaso de la administración y un parche que, bueno, estamos conviviendo con ello y lo vamos llevando. Como bien dice el hacer esas cosas luego da como consecuencia que tengamos procedimientos que acaban chocando con, con normas preexistentes. Entonces, bueno, sí que abogo porque entiendo que debemos plantearnos las cosas, como también ha dicho él, a largo plazo, pensando todas las vertientes de ese prisma y mirándolas todas.

Por otro lado, con respecto a lo que nos trae hoy aquí en cuanto al tema del aseguramiento, sí que es cierto que normalmente todos los colegiados están asegurados, eso ya lo he dicho yo, pero es normalmente, no siempre. Y el hecho de que una intervención sea menor no implica que no tenga riesgo. Dicho eso, el tema del seguro no es un tema que sea, digamos, como concepto, el seguro deba ser proporcional al riesgo que se asume y la carga por tanto que tiene ese seguro, pues en intervenciones como las que ha citado el primer grupo parlamentario, pues son mínimas. En fin, nuestra propia mutua tiene seguros de 50-75 euros al año de cuota. Eso no me parece gravoso a mí para tener un seguro que cubra ciertas, ciertas intervenciones profesionales, ya sea desde un punto de vista de informes o pequeñas obras. Entonces lo que sí abogamos nosotros es por un, digamos, unos servicios de calidad y dentro de la calidad está, entiendo yo, el poder asegurar que el posible error que todo ser humano puede cometer, pueda estar cubierto por un seguro. Simplemente era eso.

DIARIO DE SESIONES

Página 2632

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

Con respecto a la intervención del señor Hernando, pues agradecer su, su, su punto de vista sobre el tema de la industrialización, que ciertamente es algo que está ahí que lo estamos viendo venir, no sé si desde el punto de vista de VPO podría ser posible el sondear ese ese mercado, pero bueno, entiendo que sí, no tiene por qué no.

Y evidentemente comparto también su opinión de que, a más suelo, pues, más beneficios para todos, bajarán los precios y todo será un poco más equilibrado. El cómo regular ese suelo, si desde esta ley o desde otra, pues a mí se me escapa ya o a mi colegio, como hemos dicho antes, venimos a aspectos más técnicos, y las partes políticas ya se nos escapa.

Y bueno, nada más. Muchas gracias por su atención.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias a usted Sr. González Rubio.

Abrimos turno de dúplica. Grupo VOX Sr. Blanco.

EL SR. BLANCO TORCAL: Sí, gracias presidente.

Quiero aprovechar para instar a los grupos a que seamos un poco más pragmáticos en el desarrollo de la tramitación de la ley. Creo que, si seguimos tirándonos piedras unos a otros, no vamos a solucionar el problema de la vivienda, aprobaremos una ley que verdaderamente se meta en el cajón y solucione pequeñas cosas pero que realmente no vaya a solucionar el problema. Mientras no tengamos suelo, mientras no consigamos acelerar el trámite de licencias, mientras no consideramos favorecer la tramitación de los planes urbanísticos; en los últimos años hemos presentado enmiendas a los presupuestos para ayudar a muchos pequeños municipios que no tienen capacidad para desarrollar sus planes para hacerlo y sistemáticamente unos gobiernos y otros han votado en contra de esta serie de planteamientos. Mientras no aumentemos las edificabilidades que se está haciendo en toda Europa, prácticamente en todo el mundo, y mientras no tengamos una fiscalidad favorable no vamos a solucionar el problema. No es normal que en el coste del precio de una vivienda nueva cerca del 30 por ciento sea impuestos. Si entendemos todos que la vivienda es un bien de primera necesidad eliminemos los impuestos para acceder a ese bien de primera necesidad que viene recogido en la Constitución. El Estado no puede hacer negocio de un bien de primera necesidad. Otra cuestión es la segunda, la tercera, la cuarta vivienda, pero el Estado no puede hacer negocio y lo que no puede hacer es hacer negocio de ese bien de primera necesidad y entonces, como no somos capaces de liberar suelo porque los ayuntamientos lo tienen retenido, pues lo que hacemos es regular la nueva modalidad del "coliving", es decir cómo los jóvenes no pueden acceder a una vivienda que comparten piso. Yo tengo amigos que se dedican a alquilar habitaciones, pero estoy convencido de que se le pregunta es a los que los jóvenes o no tan jóvenes que alquilen habitaciones si les gustaría tener por los 500 o 600 euros que cuesta en Madrid alquilar una habitación, un estudio de 30 metros cuadrados para vivir solo y no tener que compartir el baño o la cocina seguro que todos ellos quieren su estudio. Entonces, mientras que no, mientras que no cambiamos el concepto general y el concepto financiero de lo que cuesta una vivienda, pues no podremos conseguir que la gente acceder a una vivienda. Construir no es caro, construir cuesta lo que cuesta, es caro acceder al suelo y difícil y es que pagar al Estado el 30 por ciento de impuestos que reclaman. Entonces o nos centramos en estas cuestiones, o al final llegaremos a la tramitación de una ley que, bueno, que solucionará pequeñas cuestiones como las que ustedes nos han planteado, que son muy loables y necesarias, pero no vamos a afrontar realmente el problema que es lo que quieren los ciudadanos.

A partir de ahí dar les las gracias por su tiempo.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, señor diputado.

Grupo Socialista, Sr. Zuloaga tiene la palabra.

EL SR. ZULOAGA MARTÍNEZ: Pues evidentemente para agradecer a los comparecientes sus aportaciones también en su segundo turno en el cual han abierto nuevas líneas de trabajo, pero por supuesto, para defender el valor de la ley y la tramitación que requiere, sobre todo al escuchar las palabras del portavoz de VOX. Es fundamental dotarnos de herramientas como esta ley que es, evidentemente mejorable para garantizar derechos a los ciudadanos y ciudadanas de Cantabria, porque lo que estamos viendo en dos años y medio de legislatura del Partido Popular, con un movimiento ultraliberalizador del suelo y del mercado de la vivienda en Cantabria después de abrir la construcción de todas las coronas urbanas de los municipios de Cantabria, viendo cómo la construcción en Cantabria sigue aumentando, pero a pesar de esto, el precio está desbocado en Cantabria, ayuntamientos que han llegado a suspender licencias porque no tienen capacidad para dar cobertura a más proyectos urbanísticos, y hablo de Santa Cruz de Bezana, uno de los más enfocados en el crecimiento del número de viviendas a día de hoy en Cantabria eh no es cierto el enfoque tiene que ser claro: atender las necesidades de la ciudadanía entendiendo la vivienda como un derecho.

Le he escuchado hablar de que lo, de que el Estado mercadear con la vivienda y no el Estado requiere de ingresos para garantizar servicios a las viviendas, que se construyen, quienes mercadear con la vivienda son otras personas, probablemente especuladores, ocultos detrás de muchas siglas que no conocemos. Y es que, insisto en una idea, esta ley

DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2633

pone el foco siempre en los que están debajo, pero esta ley no pone el foco en los que más se enriquecen con el mercado de la vivienda en nuestro país. Y este es uno de los principales problemas.

Y, evidentemente, bajo el punto de vista conservador que usted ha articulado con el portavoz del Partido Popular ha utilizado en su turno previo, evidentemente esta ley, como está enfocada, no pretende acabar con los titulares que les he manifestado.

Claro que estoy de acuerdo en planes quincenales, que marquen un horizonte para fijar objetivos, y es que a día de hoy el objetivo es bajar el precio de la vivienda en Cantabria no puede ser otro. El objetivo no es construir más viviendas, no señorías del Partido Popular, y VOX, el objetivo es bajar el precio de la vivienda en Cantabria y para eso hace falta dotar el parque público de vivienda, y para eso hace falta trabajar con los ayuntamientos y para eso hace falta dotar a los ayuntamientos de herramientas para garantizar que la tramitación urbanística y administrativa sea solvente.

Y estos problemas pueden verse agrava..., agraviados por decisiones legislativas que se toman en este Parlamento, como la Ley de Simplificación Administrativa que mete en los ayuntamientos en un verdadero problema, con las declaraciones responsables. Y se lo advertimos, pero siguieron adelante.

Insisto, el movimiento ultra liberalizador del suelo y de la Administración pública no está trayendo a Cantabria más que titulares negativos, como los que les he planteado y que lamento que parecía que les hayan hecho gracia o pareceres extemporáneos en una Comisión como esta.

Pero claro que es preocupante el precio de la vivienda en Cantabria, porque mientras no dotamos a los ayuntamientos de soluciones vemos cómo el mercado de la vivienda de uso turístico en Cantabria sigue floreciendo, sin que llegue un decreto para regularlo, señorías del Partido Popular.

Y llevamos dos años y medio de legislatura. ¿Se imaginan que ante la pandemia la pasada legislatura hubiéramos tardado dos años y medio en actuar? No, hay que actuar ante los primeros síntomas y esta legislatura tiene una pandemia muy clara y es el precio de la vivienda, y ustedes la están dando la espalda y no están haciendo nada.

Muchas gracias a los comparecientes.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado.

Grupo Regionalista, Sr. Hernando.

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Bueno, pues simplemente agradecer sus reflexiones que saben algunos de ustedes, con el que ya he tenido mucha oportunidad de charlar de cuestiones relacionadas con el suelo, que es así.

Simplemente al señor portavoz de VOX decirle que no intente cargar en la fiscalidad al Estado una... Porque la fiscalidad de la vivienda no es del Estado en su mayor parte de, la fiscalidad de la vivienda es de los municipios la fiscalidad de la vivienda es del Gobierno autonómico, la fiscalidad de las viviendas es de Estado; es decir, estamos hablando de un conjunto que, como bien se ha dicho, es necesario para mantener después todos esos estándares que va a necesitar los servicios públicos, para dar una, una calidad.

Es verdad que la simplificación administrativa, yo critiqué en ese sentido, está dando, se está viendo ahora cuáles van a ser los problemas y los problemas es el seguro que usted nos está pidiendo. ¿Por qué? Pues porque llevamos poco tiempo, pero ¿quién se va a comer el problema de las declaraciones responsables?, como bien anuncié pues se pueden revisar mis intervenciones, ¿quién se va a comer ese?, el que firme la declaración responsable.

Porque a día de hoy, todavía no hemos empezado a ver demandas por problemas y tal, porque llevamos muy poco tiempo de ejecución, pero eso va a ser la práctica habitual.

Y al final, ¿qué va a acabar generando eso?, un problema grave a los profesionales que firman esas declaraciones responsables y a los colegios a los que pertenezcan y hayan ido visando esas actuaciones como responsables subsidiarios.

Claro que se va a ser un problema. Y efectivamente tenemos que reconocerlo, pues claro, porque no hemos sido capaces desde las administraciones en ningún momento de dar ese salto necesario de agilidad, de eficacia y de eficiencia. Y desgraciadamente, pese a que tenemos una Ley de Simplificación, pues seguimos con ese problema.

El Sr. San Emeterio nos ha puesto un ejemplo claro en relación con la declaración responsable y el tal. Claro, por eso quizás también fuera necesario dar un salto. Yo entiendo que a veces plantear estas cosas se hace extraño y nunca, nunca se acaban aceptando en tal, pero yo creo que nosotros lo vamos a plantear en esta ley, que es la evaluación.

DIARIO DE SESIONES

Página 2634

10 de diciembre de 2025

Serie B - Núm. 148

Estamos ante un momento en el que creo que las leyes hay que evaluarlas. Hay que evaluar sus resultados. Si la Ley de Simplificación habría que evaluarla, evidentemente, no en un año, pero sí en un periodo de cinco años, y en un periodo de cinco años habría que hacer una evaluación sobre si esa norma ha tenido o no ha tenido resultados y ha dado o no ha dado resultados. Yo siempre pongo el mismo ejemplo en Cataluña, cuando se hizo un decreto para quitar todos los pararrayos radioactivos, aquellos que todas sus señorías recordarán que estaban en los edificios y tal. Se hizo un, se hizo un decreto, se puso en marcha y, al cabo de dos años todos los pararrayos radiactivos seguían en los tejados. Se evaluó y se descubrió por qué; porque nadie había previsto donde llevarlos una vez que alguien los quitara de allí y al ser un material radiactivo, nadie había previsto en qué zonas se había que ponerlo. Y entonces, evidentemente nadie los quitó.

¿Cómo se descubrió esa situación y se solucionó?, porque se evaluó.

Pero la evaluación legislativa, la evaluación de políticas públicas es algo que hemos abandonado. Yo creo que es una de las cuestiones que tenemos que afrontar, porque creo que los ciudadanos nos lo iban a agradecer a medio plazo.

Es decir, las leyes se aprueban, a veces acertamos más y a veces acertamos menos, señorías, y, pero las leyes se aprueban para que sirvan y a veces es necesario que los que realmente las aplican, que la mayor parte de las veces no somos nosotros, los operadores jurídicos y los operadores sociales y los operadores técnicos nos digan pasado un tiempo por qué no ha servido la Ley de Simplificación en materia de rehabilitación, porque tienes que pedir primero un permiso que para la ocupación de los suelos públicos, con los andamios y las zonas que te paraliza todo el proceso durante un tiempo que es innecesario.

Eso nos tiene que servir para conseguir solucionar en todos los ayuntamientos esa cuestión de manera previa a la aplicación.

Por lo tanto, yo ya anuncio que nosotros incorporaremos el tema de la evaluación de la Ley de Vivienda en esos periodos posteriores, como una de las enmiendas que vamos a plantear.

Y, en todo caso, muchísimas gracias por haber estado aquí. Ha sido muy grato tenerles y estoy seguro que seguiremos hablando de vivienda.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado.

El Grupo Popular, el Sr. Alonso tiene la palabra.

EL SR. ALONSO VENERO: Buenos días de nuevo y bueno, muchas gracias, repito, por su comparecencia y por las reflexiones que hemos tenido en el día de hoy, ¿no?, en el que sin duda hemos tratado aspectos muy interesantes, pero que algunos, en mi opinión, creo que traspasan las competencias normativas de este Parlamento y el propio objeto de la ley. Pero bueno, reflexiones que, sin duda, no nos vienen mal a nadie, sino todo lo contrario enriquece sin duda nuestro pensamiento, ¿no?

Como decía, reflexiones muy interesantes, pero que afectan a distintos ámbitos el municipal, el autonómico y el estatal, y como les decía, pues probablemente supera las competencias o el objeto de la ley que tratamos hoy.

Evidentemente, se han puesto de manifiesto distintos modelos, modelo de vivienda de la izquierda, modelo más liberal, como tiene el Partido Popular, y sí que les recuerdo que la izquierda nacionalista en Barcelona, con sus zonas tensionadas lo que ha hecho ha sido que los precios del alquiler no es que solo se disparen es que no exista vivienda de alquiler en esas zonas. Por lo tanto, ante un fracaso lo que hay que hacer es corregirlo, no incidir en el fracaso.

Por lo tanto, sin duda, esta Ley de Vivienda de Cantabria, una ley fundamental que se enfrenta a nuevas figuras que se dan, como el *cohousing* que se ha comentado aquí también, y se rechaza, que sin duda, desde el Grupo Popular, reconocemos el valor social y político de esas iniciativas, porque construye comunidad, especialmente en el ámbito de las personas mayores y de los jóvenes, ¿no?, con nuevas formas de convivencia, ante nuevas realidades, de nuevas situaciones familiares y de nuevas situaciones, una sociedad que evolucione. Y, por lo tanto, son conceptos que tienen que interpretarse, no necesariamente, e impulsar, pero sí irregular.

Y, por lo tanto, entonces esas figuras que contempla esta ley, creo que es una ley, este proyecto de ley de vivienda es una normativa integral, sobradamente fundamentada y flexible, y no es una mera declaración de intenciones, sino que debe ser una hoja de ruta para resolver un problema muy complejo, como se ha puesto aquí en evidencia.

Un problema complejo, pero tratado con rigor y con profunda sensibilidad social, que yo creo que es a lo que nos debemos los que tenemos vocación de servicio público.



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 148

10 de diciembre de 2025

Página 2635

Desde el Partido Popular consideramos que esta ley, sin duda mejorable a lo largo de las comparecencias, ustedes como colegios profesionales y otros que tienen que comparecer aquí y de las propias enmiendas que aporten los grupos parlamentarios, será una ley y una herramienta muy poderosa y transformadora para construir una Cantabria, como decía, mucho más justa, pero justa, de verdad, no de boquilla, más equitativa y donde tener una vivienda digna, sea un derecho accesible, garantizado para todos, no un privilegio, efectivamente, no un privilegio, pero un derecho.

Y, como bien decían, podemos evaluar una ley para evaluar los resultados de la ley, lo primero que tenemos es tenerla, y eso es lo que estamos trabajando hoy.

Obtengamos esta ley entre todos, que seguro que será lo más beneficioso para todos los cántabros. Y, y no repitamos los errores que hemos comprobado en otros territorios, donde el dogmatismo ideológico de la izquierda impone prohibir la construcción de suelo rústico, como ha sido un resultado favorable en muchos municipios para evitar el despoblamiento; evitar las zonas tensionadas que han hecho encarecer la retirada de miles de viviendas, viviendas de alquiler precisamente por el miedo a la ocupación y las garantías que tienen los propietarios.

Por lo tanto, esto es una ley muy compleja, una ley con mucho rigor y que, sin duda mejorable, en el trámite parlamentario, conseguirá el objetivo, lograr el objetivo tan complejo como hemos planteado en esta sesión, de, de solucionar parte o parcialmente el programa de vivienda en Cantabria.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado.

Bien pues reiterando el agradecimiento a los comparecientes que ya les han trasladado a los diferentes portavoces, por haber aceptado la invitación de este Parlamento, por haber comparecido, por su tiempo, por sus aportaciones, esperando que se hayan sentido bienvenidos.

Concluido el orden del día y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

(Finaliza la sesión a las trece horas y veintisiete minutos)